TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2024/DS-PT
Ngày: 01 - 02 - 2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 605/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1652/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3061/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1978 (có mặt)

2/Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E N, ấp A, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Ngọc T (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Vũ Thế H – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 2015);

- Bà Nguyễn Ngọc P (Nguyen N), sinh năm 1976

Địa chỉ: I Capes T - G

- Ông Nguyễn Ngọc T2 (Nguyen Ngoc T3), sinh năm 1975

- Ông Nguyễn Ngọc V (Nguyen N), sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: R, 89 A W, B

- Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

2/Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3/Bà Đỗ Thị Kim D, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B H (số cũ 16/5) ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D: Ông Vũ Quý T4, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số C Đường F-C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 448 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5/Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 31 Lê Thạch, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

6/Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C4) (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

7/Uỷ ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

8/Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (B)

Địa chỉ: Số C phố H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T5 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/Bà Trần Thị Ngọc M1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

11/Bà Nguyễn Đỗ Kim T6, sinh năm 1989 (vắng mặt)

12/Ông Nguyễn Đỗ Tân T7, sinh năm 1991 (vắng mặt)

13/Ông Nguyễn Đỗ Trường T8, sinh năm 1995 (vắng mặt)

14/Trẻ Lương Nhật T9, sinh năm 2016

15/Ông Hồ Tấn P1, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B H (số cũ 16/5) ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn ông Trần Ngọc T và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Cha mẹ ông Trần Ngọc T có sở hữu hợp pháp quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà và đất tại số B H (số C), ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi cha mẹ ông chết, 04 anh chị em ruột của ông nhường phần thừa kế di sản của cha mẹ cho lại ông và 01 người em gái ruột của ông là bà Trần Thị Ngọc T1 phần nhà và đất trên bằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Do cần tiền để sửa chữa lại căn nhà trên làm nhà tổ, ông và em gái ông có hỏi vay của ông Nguyễn Ngọc M số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm với điều kiện là phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông M làm thủ tục cập nhật thừa kế đối với nhà đất tại số B H (số C) ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (là di sản do cha mẹ ông bà Thùy chết để lại). Vì quá tin tưởng ông M nói là hợp đồng ủy quyền cũng giống như bằng chứng cho việc vay tiền của ông M. Tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T, bà T1 và ông M đã có những giao dịch như sau:

- Ngày 30/12/2013, hợp đồng vay được ký kết giữa ông M, ông và em gái ông tên T1.

- Ngày 31/12/2013, hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông M, ông và em gái ông tên T1.

- Ngày 31/12/2013, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được ký kết giữa 04 người anh chị ruột; ông và em gái ông tên T1.

Ngày 25/02/2014, Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 587880, số vào sổ cấp GCN: CH 02719 cấp ngày 25/02/2014 cho ông đại diện đứng tên sở hữu quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho Căn nhà trên.

Sau khi ông vừa ký nhận giấy chứng nhận thì ông M cũng đi cùng và đã cầm luôn giấy chứng nhận không đưa lại cho ông, ông hỏi tại sao không đưa lại cho ông thì ông M nói là do ông vay tiền nên để ông M giữ, lúc này ông mới biết hợp đồng ủy quyền cho ông M có nhiều nội dung bất lợi cho ông và bà T1 vì ngoài nội dung ủy quyền cập nhật thừa kế di sản căn nhà, ông M còn có các quyền khác trong đó có quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê, quản lý, sử dụng căn nhà. Nên ông và em gái ông đã yêu cầu ông M hủy hợp đồng ủy quyền, để ông và bà T1 trả lại tiền vay.

Tuy nhiên, ông M nói là để ông M suy nghĩ lại và sẽ thông tin lại cho ông và bà T1, sau đó, việc gặp mặt ông M liên tục gặp trục trặc và khó khăn do ông M thường xuyên thay đổi ngày giờ hẹn gặp ông và cố ý né tránh; Thay đổi chỗ ở nên ông không thể liên lạc và gặp ông M để lấy lại giấy chứng nhận và thỏa thuận trả lại tiền vay.

Ngày 27/5/2014, ông bị bắt tạm giam tại trại giam C5 để điều tra liên về quan một vụ án hình sự.

Ngày 03/6/2014, bà T1 đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền đến Ủy ban nhân dân huyện N, Chi cục thuế huyện N, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện N, Văn phòng C4 (nơi lập văn bản công chứng ủy quyền) và 51 văn phòng công chứng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng ông M vẫn sử dụng hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực để bán căn nhà cho bà Nguyễn Thị H1 (là vợ ông M) với số tiền 300.000.000 đồng, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 04/7/2014.

Sau đó, bà H1 bán tiếp cho ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964 và bà Đỗ Thị Kim D, sinh năm 1969 với giá 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã cập nhật vào giấy chứng nhận ngày 22/12/2014.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 20597, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tập tại Văn phòng C4 ngày 31/12/2013 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M;

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00005370 quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C4 ngày 11/6/2014 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị H1;

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011908 quyển số 06/2014/HĐGD- CCBN lập tại Văn phòng C4 ngày 20/11/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho bà Nguyễn Thị H1;

- Hủy phần cập nhật ngày 22/12/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014, thay đổi qua tên ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D;

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 587880, số vào sổ cấp GCN: CH02719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/02/2014 đối với thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 36, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do bị mất nhà tạm tính từ ngày 01/8/2014 đến 30/6/2022 với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc T và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do bị mất nhà tạm tính từ ngày 01/8/2014 đến 30/6/2022 với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trần Ngọc T tự nguyện:

- Thanh toán số tiền xây dựng nhà và đất tại địa chỉ số B H (số C), ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định giá số A.479/20/SaigonPA/HS ngày 21/12/2020 với giá trị xây dựng nhà là 246.000.000 đồng.

- Thanh toán số tiền ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 BIDV tạm tính đến ngày 10/8/2022: Dư nợ gốc: 145.000.000 đồng, dư nợ lãi: 678,125 đồng.

- Thanh toán số tiền 5.000.000 đồng tiền thù lao cho ông Nguyễn Ngọc M theo Hợp đồng ủy quyền số 20597, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C4 ngày 31/12/2013;

- Thanh toán số tiền đã vay ông Nguyễn Ngọc M với số tiền 700.000.000 đồng theo 02 hợp đồng vay tiền số công chứng 16787 ngày 01/11/2013 và số công chứng 20527 ngày 30/12/2013 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, khấu trừ 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D

theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011908 ngày 20/11/2014 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh. Còn lại 500.000.000 đồng không lãi suất, lý do ông M là người cố tình vi phạm hợp đồng vay tiền, đem nhà ông đi mua bán bất hợp pháp.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc M trình bày tại các bản tự khai như sau:

Vào ngày 30/12/2013 hai vợ chồng ông có thỏa thuận với ông T và bà T1 mua bán căn nhà nói trên với giá 600.000.000 đồng. Ông T và bà T1 đề nghị vợ chồng ông đưa trước 500.000.000 đồng bằng cách là làm một giấy nợ để ông T trả nợ cho người ta trước khi ra công chứng thì đưa thêm 100.000.000 đồng.

Vào ngày 31/12/2013 hai bên cùng ra công chứng Quận A, bên mua đưa cho bên bán 100.000.000 đồng, bên bán đưa cho bên mua hồ sơ nhà và giấy ủy quyền, ông T và bà T1 hứa với ông là một tháng sẽ giao nhà. Trong giấy ủy quyền có ghi rõ là ông được quyền chuyển nhượng. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho vợ ông là bà Nguyễn Thị H1 (đã chết ngày 24/09/2015) để đăng bộ sang tên vào ngày 11/6/2014.

Một tháng sau, ông đến nhà ông T đề nghị ông T giao nhà, nhưng ông T không giao nhà mà còn đánh ông chảy máu từ đầu xuống đầy người, ông ngất xỉu trước nhà. Khi ông tỉnh dậy thì thấy mình nằm trong nhà thương Quận G. Trên đầu ông có bị tét một lằn và được y tá may 06 mũi, sau đó ông về Công an xã P trình bày sự việc thì xã P trả lời vết thương đủ dài 15cm thì không đủ yếu tố khởi kiện.

Sau đó, ông về nhà sợ quá tìm cách bán căn nhà nói trên gấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D vào ngày 20/11/2014 với giá là 750.000.000 đồng.

Ông T đã đánh ông suýt chết, sau đó 01 tháng là ông bị tai biến đi bệnh viện A nằm bệnh viện 02 tuần lễ vì vết thương do ông T đánh trên đầu ông, từ đó đến nay ông thấy ông T là ông sợ.

Ông có gửi lên Tòa án một lá đơn vào ngày 05/02/2020 yêu cầu Tòa án mời 03 nhân chứng để xác nhận căn nhà nói trên là mua bán sự thật chứ không có lừa đảo gì hết. Ngược lại ông bị ông T lừa ông từ lúc làm giấy nợ. Sau đó ra công chứng ông muốn làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên ông T nói là hợp đồng ủy quyền toàn bộ cũng vậy mà thôi, cho nên ông đồng ý và ông làm đúng theo hợp đồng ủy quyền.

Hai vợ chồng ông sống chung với nhau từ năm 1972 (không có hôn thú). Vợ chồng ông có ba đứa con như sau:

- Nguyễn Ngọc V (nam) sinh năm 1973 (Quốc tịch Bỉ)

- Nguyễn Ngọc T2 (nam) sinh năm 1975 (Quốc tịch Bỉ)

Hai người cùng thường trú tại: R, 89 12000 W- Lamert.BelgiQue (Vương quốc Bỉ).

- Nguyễn Ngọc P (nữ) sinh năm 1976 (Quốc tịch Bỉ). Thường trú tại: I Capes T- G (Pháp).

Nay, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Vào ngày 22/12/2014, vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D có mua căn nhà số B Ấp E xã P, huyện N thuộc thửa đất số 63 tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 04/7/2014 của bà Nguyễn Thị H1 với giá 760.000.000 đồng. Sau khi mua nhà, ông L, bà D sữa chữa lại căn nhà trên với giá 800.000.000 đồng, gia đình ông L bà D ở ổn định từ đó đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, ông L bà D có ý kiến như sau: Trong quá trình mua nhà và sữa chữa nhà, ông L, bà D đã bán đất dưới quê và thế chấp căn nhà trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (B) Chi nhánh Q, trường hợp ông T muốn mua căn nhà trên thì ông L, bà D đồng ý bán theo giá thị trường lại cho ông T với giá 4.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 vắng mặt và trình bày tại bản tự khai ngày 05/9/2019 như sau:

Ông không biết và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V vắng mặt và trình bày tại bản tự khai ngày 05/9/2019: Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc P vắng mặt và không cung cấp bản tự khai, tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 20/11/2014, Văn phòng C4 có chứng nhận Hợp đồng mua bán hà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011908, chứng nhận giữa bên bán/chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H1 và bên mua/nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh L, tài sản giao dịch là nhà, đất tại địa chỉ: 2806/2 H, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng C4 khẳng định việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ công chứng nêu trên là hoàn toàn đúng với quy trình, thủ tục Công chứng theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Ngọc M, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh L tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội tại thời điểm chứng nhận. Văn phòng C4 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chúng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (B) có ông Nguyễn Anh T5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2014, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B1 có cấp tín dụng đối với khách hàng ông Nguyễn Thanh L theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/6744939/HĐTD ngày 25/12/2014 với số tiền giải ngân là 600.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền *sở* hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 2 đường H, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/6744939/HĐBĐ ngày 25/12/2014 xác lập giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B1 và vợ chồng ông Nguyễn thanh L1, bà Đỗ Thị Kim D. Ngân hàng đã hoàn tất thủ tục nhận thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Đến thời điểm ngày 10/8/2022, dư nợ của khách hàng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B1 là: Dư nợ gốc: 145.000.000 đồng, dư nợ lãi: 678,125 đồng.

Ngân hàng khẳng định việc nhận thế chấp là đúng theo quy định của pháp luật. Tranh chấp về tài sản liên quan đến các bên thứ 3 là tranh chấp dân sự riêng giữa các bên. Ngân hàng chỉ tiến hành giải chấp tài sản đảm bảo khi khách hàng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

- Ngày 11/6/2014, Văn phòng C4 có tiếp nhận hồ sơ về việc yêu cầu công chứng "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở " giữa ông bà Trần Ngọc T, Trần Thị Ngọc T1 cùng trú tại: 1 tổ D, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc M làm đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Thị H1, thường trú tại: 4 H, tổ H, khu phố B, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra thấy đầy đủ giấy tờ tùy thân: Giấy chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Hợp đồng ủy quyền số 20597 ngày 31/12/2013 do công chứng viên của Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (02 người đồng sở hữu) số CH 02719 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2014.

Công chứng viên tiếp xúc, các bên tham gia hợp đồng tự đọc, tự viết và trả lời đúng, chính xác các câu hỏi của công chứng viên, thể hiện ý chí tự nguyện cùng thỏa thuận lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số B H (số C) ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 36.

Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng trên và chuyển hồ sơ qua bộ phận thư ký đánh máy lại hợp đồng do công chứng viên soạn thảo theo

yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Như vậy cho thấy, các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Mục đích, nội dung hợp đồng, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký chứng nhận, Công chứng viên kiểm tra toàn bộ giấy tờ bản chính như nêu trên và tiến hành bước tra cứu thông tin ngăn chặn (Chương trình tra cứu thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh) Tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nói trên không bị ngăn chặn. Căn cứ Bộ Luật Dân sự; Luật Công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan, công chứng viên đã thụ lý, giải quyết hồ sơ thực hiện ký chứng nhận "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số công chứng 00005370/HĐGD ngày 11/6/2014.

Như vậy, việc Công chứng viên Văn phòng C4 đã chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông bà Trần Ngọc T, Trần Thị Ngọc T1 do ông Nguyễn Ngọc M làm đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Thị H1 là đúng theo trình tự của quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng các hợp đồng, giao dịch và đúng theo quy định của pháp luật. Nay ông bà Trần Ngọc T, Trần Thị Ngọc T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên là không có căn cứ. Văn phòng C4 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên mới: Văn phòng C4) trình bày:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M được Công chứng viên Văn phòng C4 (tên cũ: Văn Phòng C4), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 20597, ngày 31/12/2013 là theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định (Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự). Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền, ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền, không bị ai lừa dối, đe dọa, cưỡng ép.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn và các yêu cầu khác có liên quan: Văn phòng C4 (tên cũ: Văn Phòng C4), Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì về các yêu cầu này. Nay Văn phòng C4 (tên cũ: Văn Phòng C4) xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số B H (số C) ấp E, xã P thuộc quyền sở hữu của ông Trần Công M2, bà Nguyễn Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12993/98 cấp ngày 27/10/1998 với diện tích 76m^2, kết cấu nhà tường gạch mái tôn, thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 3, xã P. Ông Trần Công M2 lập Văn bản thỏa thuận phân chia

di sản số 047479 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2008 tại Phòng C6 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật tên bà Nguyễn Thị Đ ngày 14/1/2009 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12993/98 cấp ngày 27/10/1998.

Liên quan đến thông tin biến động và cung cấp bản sao tài liệu việc cập nhật sang tên đổi chủ nhà đất tại số B H (số C) ấp E, xã P: Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện N không lưu trữ hồ sơ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành C trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02719 ngày 25/02/2014 số phát hành BQ 587881 và BQ 587880 cho bà Trần Thị Ngọc T10 và ông Trần Ngọc T đối với thửa đất số 63 tờ bản đồ số 36 xã P (Theo tài liệu bản đồ địa chính số), diện tích xây dựng 55,3m^2; diện tích sàn xây dựng 55,3m^2; kết cấu Tường gạch mái tôn.

Ngày 11/6/2014 bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 5370, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, được Công chứng viên văn phòng C4 chứng thực. Ngày 04/7/2014 Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02982 ngày 04/7/2014 cho bà Nguyễn Thị H1 thửa 63, diện tích 76m^2, tờ bản đồ số 36 xã P (Theo tài liệu bản đồ địa chính số), diện tích xây dựng 55,3m^2; diện tích sàn xây dựng 55,3m^2; kết cấu Tường gạch mái tôn.

Sau đó, bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L địa chỉ thường trú Ấp Bà N, xã T, huyện C, tỉnh Long An và bà Đỗ Thị Kim D địa chỉ thường trú A B, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường cập nhật ngày 22/12/2014 trên trang 3 giấy chứng nhận số CH 02982 ngày 04/7/2014. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành C xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M1 trình bày:

Cha mẹ bà sở hữu hợp pháp quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn nhà tại số B H (số C), ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi cha mẹ bà chết, 04 anh chị em ruột của bà nhường phần thừa kế di sản là căn nhà trên cho lại em gái ruột của ông là Trần Thị Ngọc T1 và em trai ông là Trần Ngọc T bằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

Do cần tiền để sửa chữa lại căn nhà trên làm nhà tổ, Trần Ngọc T và Trần Thị Ngọc T1 có hỏi vay của ông Nguyễn Ngọc M. Bà là người chứng kiến ký, hợp đồng vay 200.000.000 đồng giữa ông M và ông T, bà T1 nhưng thực tế, ông M chỉ đưa 164.000.000 đồng cho ông T và bà T10 sau khi đã trừ tiền lãi vay và ủy quyền cho ông M làm thủ tục chuyển quyền sở hữu di sản thừa kế là căn nhà sang cho ông T và bà T1.

Sau đó, ông T và bà T1 muốn vay thêm 300.000.000 đồng nhưng ông M nói nếu muốn vay tiếp thì phải ký hợp đồng vay mới với số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời, ông M sẽ hủy bỏ hợp đồng vay 200.000.000 đồng trước đó nhưng thực tế, sau khi ký thêm hợp đồng vay 500.000.000 đồng, ông M không hủy hợp đồng vay 200.000.000 đồng và cũng không đưa đủ 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông M còn dùng những thủ đoạn gian dối, lợi dụng việc được ủy quyền để thực hiện những giao dịch giả tạo nhằm lén lút chuyển quyền sở hữu căn nhà của gia đình bà sang cho ông M, từ đó, tiếp chuyển dịch, bán sang cho người khác với giá rẻ hơn thực tế không chỉ nhằm trốn thuế mà còn lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T và bà T1 mà gia đình bà đã cho tặng hai em.

Từ những trình bày trên, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận những trình bày của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc M cho rang đã đưa tiền cho ông T và bà T1 700.000.000 đồng. Bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đỗ Kim T6, ông Nguyễn Đỗ Tân T7, ông Nguyễn Đỗ Trường T8, trẻ Lương Nhật T9, ông Hồ Tấn P1 không cung cấp bản tự khai, tài liệu chứng cứ gì và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1652/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1: Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do bị mất nhà tạm tính từ ngày 01/8/2014 đến 30/6/2022 với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 20597, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/12/2013 tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M vô hiệu một phần: Uỷ quyền mua bán, cầm cố, thế chấp do bị lừa dối.

Buộc ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền thù lao cho ông Nguyễn Ngọc M theo một phần Hợp đồng ủy quyền số 20597, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/12/2013 tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C4), Thành phố Hồ Chí Minh (đã hoàn thành phần hợp thức hóa nhà).

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00005370 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/6/2014 tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc M với bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011908 quyển số 06/2014/HĐGD- CCBN lập tại Văn phòng công chúng Bến Nghé ngày 20/11/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng mua bán nhà nói trên.

Buộc ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 trả cho ông Nguyễn Ngọc M số nợ 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Khấu trừ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã thanh toán cho ông L, bà D. Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc M 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho bà Nguyễn Thị H1,

Hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 22/12/2014 sang tên ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D;

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 587880, số vào sổ cấp GCN: CH02719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/02/2014 đối với thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 36, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1:

- Thanh toán số tiền xây dựng, sữa chữa nhà và đất tại địa chỉ số B H (số C), ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định giá số A.479/20/SaigonPA/HS ngày 21 tháng 12 năm 2020 với giá trị xây dựng nhà là 246.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

- Thanh toán số tiền ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (B) tạm tính đến ngày 10/8/2022: Dư nợ gốc: 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng), dư nợ lãi: 678,125 đồng (Sáu trăm bảy mươi tám nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D đòi bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Ngọc M nếu có yêu cầu bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D (có ông Vũ Quý T4 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn ông Trần Ngọc T không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Căn nhà đang tranh chấp do ông L, bà D nhận chuyển nhượng từ bà H1 với giá 760.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định pháp luật, đã được cập nhật biến động sang tên ông L, bà D trên giấy chứng nhận, sau đó ông L, bà D thế chấp nhà đất nêu trên tại Ngân hàng. Việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật vì tại thời điểm chuyển nhượng bà H1 đứng tên nhà đất trên; Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L, bà D có sửa chữa nhà nhưng không ai can ngăn; Giá chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường theo kết quả định giá của Ngân hàng. Bà T1 cho rằng đã gửi văn bản chấm dứt ủy quyền nhưng không có căn cứ thể hiện có việc thông báo chấm dứt ủy quyền cho ông M, nên việc chấm dứt ủy quyền của bà T1 đối với ông M là không đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, căn cứ Điều 245, khoản 3 Điều 688, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông L, bà D có quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất trên. Việc chấm dứt ủy quyền từ bà T1 sang ông M là không hợp pháp nên những hợp đồng sau đó là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Theo hợp đồng công chứng giữa bà H1 với ông L, bà D thể hiện giá trị chuyển nhượng nhà, đất chỉ có 200.000.000 đồng. Thông báo chấm dứt ủy quyền của bà

T1 đã được gửi cho tất cả Văn phòng công chứng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở huyện N, mặc dù ông M không nhận được văn bản nhưng giữa ông M, ông T đã xảy ra xô xát, thể hiện thái độ phản kháng của nguyên đơn về việc chấm dứt ủy quyền. Giao dịch mua bán xuất phát từ hợp đồng giả tạo là hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất là hợp đồng vay nên tất cả hợp đồng đều bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Để đảm bảo cho 02 lần vay tiền thì ông T, bà T1 lập hợp đồng ủy quyền cho ông M; Sau khi phát hiện bị lừa dối bà T1 đã có văn bản gửi Văn phòng công chứng đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền, nhưng sau đó ông M chuyển nhượng nhà, đất cho bà H1, bà H1 chuyển nhượng lại cho ông L, bà D và ông L, bà D đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1. Xét, hợp đồng ủy quyền là giả cách nên bị vô hiệu, từ đó dẫn đến các hợp đồng sau phát sinh từ hợp đồng ủy quyền của bị vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét, các đương sự vắng mặt không có kháng cáo, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án, được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn ông Trần Ngọc T trình bày: Nguồn gốc nhà, đất tại số B H (số C), ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ ông. Sau khi cha mẹ ông mất, các anh chị em lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, để lại thừa kế nhà, đất trên cho ông và bà Trần Thị Ngọc T1. Ngày 30/12/2013 ông T, bà T1 có vay ông Nguyễn Ngọc M số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền được công chứng tại Văn phòng C4. Ngày 31/12/2013 ông T, bà T1 có lập hợp đồng ủy quyền cho ông M với nội dung: Ông M được quyền thay mặt và nhân danh ông T, bà T1 để thực hiện các công việc liên quan đến nhà, đất số 2806/2 Huỳnh Tấn P2. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền trên, ông M đã lập hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với

nhà, đất trên cho bà Nguyễn Thị H1; Sau đó bà H1 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D. Các giao dịch chuyển nhượng đều được thực hiện tại Văn phòng C4, sau khi nhận chuyển nhượng bà H1, ông L và bà D đều đã cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền ngày 30/12/2013. Do đó, việc ông M căn cứ vào hợp đồng ủy quyền này để tự ý chuyển nhượng nhà, đất là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông và bà T1, nên khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Khôi phục lại giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 587880, số vào sổ cấp GCN: CH02719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/02/2014 đối với thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 36, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1; Yêu cầu ông M bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T rút lại yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại; Tự nguyện thanh toán số tiền xây dựng nhà, đất và số tiền ông L, bà D đang nợ tại Ngân hàng; Thanh toán thù lao ủy quyền và số tiền vay cho ông M; Bị đơn ông Nguyễn Ngọc M đồng ý nội dung trình bày của ông T, thừa nhận toàn bộ quá trình mua bán nhà, đất trên ông không thông báo cho ông T, bà T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm về việc đồng ý nội dung mà nguyên đơn đã nêu, để chấp nhận chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 thể hiện: Ông T, bà T1 là người được thừa kế nhà, đất tại địa chỉ 1 ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông T, bà T1 và ông M cùng tự nguyện thỏa thuận như sau: "*Sau khi bên A (ông T, bà T1) được cơ quan có thẩm quyền công nhận có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất nêu trên (được cập nhật nội dung thừa kế di sản hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) thì bên B (ông M) được quyền thay mặt và nhân danh bên A: Quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba,* ***bán, chuyển nhượng*** *nhà, đất tại địa chỉ: 1 ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo quy định pháp luật*".

Xét, ngày 31/12/2013 tại Văn phòng C4 Thành phố Hồ Chí Minh, các anh chị em của ông T, bà T1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung: "*Đồng ý tặng cho toàn bộ phần thừa kế của mình được hưởng đối với di sản nói trên của bà Nguyễn Thị Đ (nhà, đất tại địa chỉ 1 ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1*". Vậy, tại thời điểm lập hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 thì người ủy quyền (ông T, bà T1) và người được ủy quyền (ông M) đều đủ điều kiện giao kết theo quy định pháp luật. Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự thì ông T, bà T1

và ông M đều tự nguyện, không bị lừa dối khi thực hiện giao dịch. Nội dung ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 đủ điều kiện được công nhận hiệu lực theo quy định pháp luật.

[3.2] Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2014 ông M, bà H1 với ông L thể hiện: *Bên bán, chuyển nhượng gồm ông Nguyễn Ngọc M, cùng vợ là bà Nguyễn Thị H1*. Ngày 11/6/2014 ông M và bà H1 đã lập văn bản thỏa thuận tài sản vợ chồng với nội dung: Ông Minh xác n việc tạo lập tài sản nêu trên (Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B H) là hoàn toàn bằng công sức và tiền riêng của bà H1. Vậy, nhà, đất tại số B H là do bà H1 chuyển nhượng cho ông L.

Xét, ông M căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà, đất cho vợ ông là bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00005370 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2014, bà H1 đã được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 ngày 04/7/2014; Tiếp theo bà H1, ông M đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011908 quyển số 06/2014/HĐGD-CCBN ngày 20/11/2014, ông L và D đã được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L và bà D đã quản lý, sử dụng tài sản trên, hiện nay đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông L và bà D tại Ngân hàng. Tất cả các giao dịch trên đều được thực hiện đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giao dịch này là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Nguyên đơn cho rằng thực chất giao dịch giữa nguyên đơn với ông M là quan hệ vay tiền, hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho giao dịch vay tiền; Đồng thời ngày 03/6/2014 bà T1 đã có thông báo chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 16/5 Huỳnh Tấn P2 cho ông M, Văn phòng C4, Phòng Tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện N và Chi cục thuế huyện N, nên ngày 11/6/2014 ông M lập hợp đồng mua bán nhà, đất trên cho bà H1 là không đúng vì hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2013 đã hết hiệu lực.

Tuy nhiên, giao dịch vay tiền giữa ông T, bà T1 với ông M diễn ra trước ngày các bên lập hợp đồng ủy quyền (giao dịch vay tiền ngày 30/12/2013). Nội dung thể hiện trong hợp đồng ủy quyền là để thực hiện công việc chứ không phải là một giao dịch dân sự để che giấu quan hệ vay mượn. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T1 và ông M không có tranh chấp về giao dịch vay tiền, cũng như số tiền từ việc ông M sang nhượng nhà, đất do được ủy quyền (việc bản án sơ thẩm buộc ông T, bà T1 thanh toán số tiền vay 700.000.000 đồng cho ông M là do ghi nhận sự tự nguyện của ông T). Mặc dù, ngày 03/6/2014 bà T1 có gửi

thông báo chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng, nhưng không có căn cứ chứng minh ông M đã nhận biết được thông báo trên. Hơn nữa, hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 11/6/2014 là được công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ để được chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại do bị mất nhà tạm tính từ ngày 01/8/2014 đến ngày 30/6/2022 với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng, thì tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án dẫn đến việc phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu. Bị đơn không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1652/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 126; Điều 127; Điều 158; Điều 159; Điều 163; Điều 166; Điều 385; Điều 407; Điều 463; Điều 468; Điều 500; Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1: Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do bị mất nhà tạm tính từ ngày 01/8/2014 đến 30/6/2022 với tổng số tiền là 5.292.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm chín mươi hai triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 20597, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/12/2013 tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Ngọc M vô hiệu một phần: Ủy quyền mua bán, cầm cố, thế chấp do bị lừa dối.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00005370 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/6/2014 tại Văn phòng C4 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc M với bà Nguyễn Thị H1.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011908 quyển số 06/2014/HĐGD- CCBN lập tại Văn phòng công chúng Bến Nghé ngày 20/11/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho bà Nguyễn Thị H1;

- Hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 535177, số vào sổ cấp GCN: CH 02982 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 22/12/2014 sang tên ông Nguyễn Thanh L và bà Đỗ Thị Kim D;

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 587880, số vào sổ cấp GCN: CH02719 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/02/2014 đối với thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 36, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc T1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0034224 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà T1 được nhận lại số tiền 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0034224 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T1 số tiền tạm ứng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2020/0045480 ngày 27/5/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, và 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0045481 ngày 27/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Ngọc M không phải chịu.

4. Về chi phí tố tụng giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh L, bà Đỗ Thị Kim D không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003581 ngày 29/11/2022, và biên lai thu số 0002377 ngày 27/9/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (15);
- Lưu (10) 43b (Án TTKY).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Huy Cầu